



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 192 965
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERFTSGATA 2 CD AS
Forretningsadresse: c/o Alpha Aksept AS
Heimdalsvegen 10
7080 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjetil Grønskag
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 999 924	2 985 580
Sum inntekter		2 999 924	2 985 580
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	485 995	485 995
Annen driftskostnad	2,3	987 217	814 329
Sum kostnader		1 473 212	1 300 324
Driftsresultat		1 526 712	1 685 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 263	6 574
Sum finansinntekter		12 263	6 574
Annen rentekostnad	4	2 522 636	2 602 927
Annen finanskostnad		1 132	768
Sum finanskostnader		2 523 768	2 603 696
Netto finans		-2 511 504	-2 597 122
Ordinært resultat før skattekostnad		-984 793	-911 866
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-216 654	-200 611
Ordinært resultat etter skattekostnad		-768 139	-711 255
Årsresultat		-768 139	-711 255
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-768 139	-711 255
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-768 139	-711 255
Sum overføringer og disponeringer		-768 139	-711 255



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 138 664	922 010
Sum immaterielle eiendeler		1 138 664	922 010
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	20 246 914	20 732 909
Sum varige driftsmidler		20 246 914	20 732 909
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	5 877 960	5 879 759
Sum finansielle anleggsmidler		5 877 960	5 879 759
Sum anleggsmidler		27 263 538	27 534 678
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		117 267	-22 033
Andre fordringer		12 538 348	
Konsernfordringer	7	40 854 434	42 599 101
Sum fordringer		53 510 049	42 577 068
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2		370
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			370
Sum omløpsmidler		53 510 049	42 577 438
SUM EIENDELER		80 773 587	70 112 116

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	2 383 517	1 615 379
Sum opptjent egenkapital		-2 383 517	-1 615 379
Sum egenkapital		-2 283 517	-1 515 379
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	57 079 004	47 205 909
Øvrig langsiktig gjeld		24 032 803	22 566 012
Sum annen langsiktig gjeld		81 111 807	69 771 921
Sum langsiktig gjeld		81 111 807	69 771 921
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		120 783	96 372
Skyldig offentlige avgifter			-380
Kortsiktig konserngjeld	7	1 737 930	1 737 930
Annen kortsiktig gjeld		86 578	21 647
Sum kortsiktig gjeld		1 945 290	1 855 568
Sum gjeld		83 057 097	71 627 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 773 580	70 112 110



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 421479

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 192 965
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERFTSGATA 2 CD AS
Forretningsadresse: c/o Alpha Aksept AS
Heimdalsvegen 10
7080 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjetil Grønsgag
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 989 192 965
VERFTSGATA 2 CD AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 999 924	2 985 580
Sum inntekter		2 999 924	2 985 580
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	485 995	485 995
Annen driftskostnad	2,3	987 217	814 329
Sum kostnader		1 473 212	1 300 324
Driftsresultat		1 526 712	1 685 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 263	6 574
Sum finansinntekter		12 263	6 574
Annen rentekostnad	4	2 522 636	2 602 927
Annen finanskostnad		1 132	768
Sum finanskostnader		2 523 768	2 603 696
Netto finans		-2 511 504	-2 597 122
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-216 654	-200 611
Ordinært resultat etter skattekostnad		-768 139	-711 255
Årsresultat		-768 139	-711 255
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-768 139	-711 255
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-768 139	-711 255
Sum overføringer og disponeringer		-768 139	-711 255



Sum opptjent egenkapital	-2 383 517	-1 615 379
Sum egenkapital	-2 283 517	-1 515 379
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner 8	57 079 004	47 205 909
Øvrig langsiktig gjeld	24 032 803	22 566 012
Sum annen langsiktig gjeld	81 111 807	69 771 921
Sum langsiktig gjeld	81 111 807	69 771 921
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	120 783	96 372
Skyldig offentlige avgifter		-380
Kortsiktig konserngjeld 7	1 737 930	1 737 930
Annen kortsiktig gjeld	86 578	21 647
Sum kortsiktig gjeld	1 945 290	1 855 568
Sum gjeld	83 057 097	71 627 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	80 773 580	70 112 110



Organisasjonsnr: 989 192 965
VERFTSGATA 2 CD AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for
Verftsgata 2 Cd AS**

Organisasjonsnr. 989192965

Utarbeidet av:

Alpha Aksept AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Heimdalsvegen 10
7080 HEIMDAL
Organisasjonsnr. 986270027



Verftsgata 2 Cd AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 999 924	2 985 580
Sum driftsinntekter		2 999 924	2 985 580
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	485 995	485 995
Annen driftskostnad	2,3	987 217	814 329
Sum driftskostnader		1 473 212	1 300 324
DRIFTSRESULTAT		1 526 712	1 685 256
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		12 263	6 574
Sum finansinntekter		12 263	6 574
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	4	2 522 636	2 602 927
Annen finanskostnad		1 132	768
Sum finanskostnader		2 523 768	2 603 696
NETTO FINANSPOSTER		(2 511 504)	(2 597 122)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(984 793)	(911 866)
Skattekostnad på ordinært resultat	5	(216 654)	(200 611)
ORDINÆRT RESULTAT		(768 139)	(711 255)
ÅRSRESULTAT		(768 139)	(711 255)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	6	(768 139)	(711 255)
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		(768 139)	(711 255)



Verftsgata 2 Cd AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 138 664	922 010
Sum immaterielle eiendeler		1 138 664	922 010
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	20 246 914	20 732 909
Sum varige driftsmidler		20 246 914	20 732 909
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	5 877 960	5 879 759
Sum finansielle anleggsmidler		5 877 960	5 879 759
SUM ANLEGGSMIDLER		27 263 538	27 534 678
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		117 267	(22 033)
Fordringer på konsernselskap	7	40 854 434	42 599 101
Andre fordringer		12 538 348	0
Sum fordringer		53 510 049	42 577 068
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	0	370
SUM OMLØPSMIDLER		53 510 049	42 577 438
SUM EIENDELER		80 773 587	70 112 116



Verftsgata 2 Cd AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	(2 383 517)	(1 615 379)
Sum opptjent egenkapital		(2 383 517)	(1 615 379)
SUM EGENKAPITAL		(2 283 517)	(1 515 379)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	57 079 004	47 205 909
Øvrig langsiktig gjeld		24 032 803	22 566 012
Sum annen langsiktig gjeld		81 111 807	69 771 921
SUM LANGSIKTIG GJELD		81 111 807	69 771 921
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		120 783	96 372
Skyldig offentlige avgifter		0	(380)
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	1 737 930	1 737 930
Annen kortsiktig gjeld		86 578	21 647
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 945 290	1 855 568
SUM GJELD		83 057 097	71 627 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 773 580	70 112 110

Trondheim, den / -2022

Kjetil Grønskag
Styrets lederTorbjørn Tennmann
Styremedlem



Verftsgata 2 Cd AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Fortsatt drift

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Verftsgata 2 Cd AS

Noter 2021

Note 1 - Driftsmidler

Avskrivningstablå

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	27 844 360
Anskaffelseskost pr. 31/12	27 844 360
Akk. av/nedskr. pr 1/1	7 111 451
+ Ordinære avskrivninger	485 995
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	7 597 446
Balansført verdi pr 31/12	20 246 914
Prosentats for ord. avskr.	2-10

Note 2 - Annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret for i år.

Selskapet har ingen bundne midler.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år	I fjor
Revisjon	24 500	22 500
Totalt	24 500	22 500

Note 3 - Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Selskapet er foreløpig ikke hardt rammet av koronavirus, Covid-19, da selskapet driver med utleie av fast eiendom og selskapet ikke har ansatte. Styret er imidlertid klar over at dette kan medføre tap på fordringer som en følge av at leietakere får problemer med å gjøre opp for seg. Styret er av den oppfatning at selskapet har en god økonomi, tett dialog med leietakere og at dette uansett ikke vil påvirke konklusjonen om fortsatt drift.



Verftsgata 2 Cd AS

Noter 2021

Note 4 - Ansvarlige lån

Aksjonærene har ytt et ansvarlig lån til selskapet hhv på kr 11 095 998 og 12 936 805 totalt kr. 24 032 803. Lånene er i 2021 renteberegnet med 6,5%.

Lån fra Kjetil Grønskag kr 11 095 998,-
Lån fra TT Holding GmbH kr 12 936 805,-.

Note 5 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: 2021

Resultat før skattekostnader	-984 793
Endring i midlertidige forskjeller	16 065
Inntekt	-968 728

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

	2021	2020
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-216 654	-200 611
Samlede ordinære skattekostnader	-216 654	-200 611

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	3 559 492	3 575 557
- Fremførbart skattemessig underskudd	8 735 240	7 766 512
Sum positive skatteøkende forskjeller	3 559 492	3 575 557
Sum negative skatteøkende forskjeller	8 735 240	7 766 512

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-5 175 748	-4 190 955
Balanseført utsatt skattefordel	1 138 664	922 010



Verftsgata 2 Cd AS

Noter 2021

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	-1 615 379	-1 515 379
Anvendt til årsresultat		-768 139	-768 139
Pr 31.12.	100 000	-2 383 517	-2 283 517

Selskapet har 100 aksjer hver pålydende kr 1 000, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapets egenkapital er tapt. Selskapet mener det ligger merverdier i bygningsmassen som gjør at selskapets reelle egenkapital er positiv.

Selskapet har kun en aksjeklasse.

Per 31.12.2021 har selskapet 2 aksjonærer.

Navn	Antall	Eierandel
TT Holding GmbH	50	50 %
Kjetil Grønskag	50	50 %

Note 7 - Investeringer i aksjer og eiendeler

Selskap	Kontorsted	Eier andel	Bokført verdi	EK 31.12	Resultat i 2021
Fjordgata 22 AS	Trondheim	100%	3 914 346	-8 919 459	1 094 648
Sandgata 26A AS	Trondheim	100%	30 000	-2 681 259	-1 200 718

Selskapene er anskaffet i 2016, og er bokført til kostpris. Selskapet har ikke foretatt nedskrivning av kostpris, da selskapet mener det ligger merverdier i bygningsmassene hos datterselskapene.

Selskapet har aksjer i Fjordgata 12 AS. Bokført verdi til kostpris er kr 1 872 339,-.

Selskapet har aksjer i Nedre Bakklandet Næring AS. Bokført verdi til kostpris er kr 30 000,-.

Selskapet har følgende mellomværende med konsernselskap:

	2021	2020
Fjordgata 22 AS	21 393 282	22 243 282
Sandgata 26A AS	18 647 431	19 547 431

Konsern.

Selskapet er morselskap i konsernet Verftsgata 2 CD AS.

Konsernregnskap er ikke utarbeidet med bakgrunn i Regnskapsloven § 3-2 fjerde ledd.

Selskapet har følgende kortsiktig mellomværende med Nonnegata 12 AS kr 500 000,- og KGP Invest AS kr 1 237 929,50,-.

Selskapet har også fordring med kr 813 721,- i Fjordgata 12 AS.

Noter for Verftsgata 2 Cd AS

Organisasjonsnr. 989192965



Verftsgata 2 Cd AS

Noter 2021

Note 8 - Gjeld til kreditinstitusjoner

Langsiktige lån pr 31.12.2021:
57 079 004

Som sikkerhet for lånene er det gitt pant i bygningsmassen i selskapet og datterselskapene. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er per 31.12.2021 kr 26 063 464



ORKLA REVISJON

Til generalforsamlingen i Verftsgata 2 CD AS AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Verftsgata 2 CD AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 768 139. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Presisering

Selskapet har en negativ aksjekapital på kr 2 283 517 per 31.12.2021. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Tiller, 02.06.2022
Orkla Revisjon AS

Arnt Rosset
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

ROSSET, ARNT HELGE

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

02.06.2022 13.43.44

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**Årsregnskap 2021
for
Verftsgata 2 Cd AS**

Organisasjonsnr. 989192965

Utarbeidet av:

Alpha Aksept AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Heimdalsvegen 10
7080 HEIMDAL
Organisasjonsnr. 986270027



Verftsgata 2 Cd AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 999 924	2 985 580
Sum driftsinntekter		2 999 924	2 985 580
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	485 995	485 995
Annen driftskostnad	2,3	987 217	814 329
Sum driftskostnader		1 473 212	1 300 324
DRIFTSRESULTAT		1 526 712	1 685 256
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		12 263	6 574
Sum finansinntekter		12 263	6 574
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	4	2 522 636	2 602 927
Annen finanskostnad		1 132	768
Sum finanskostnader		2 523 768	2 603 696
NETTO FINANSPOSTER		(2 511 504)	(2 597 122)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(984 793)	(911 866)
Skattekostnad på ordinært resultat	5	(216 654)	(200 611)
ORDINÆRT RESULTAT		(768 139)	(711 255)
ÅRSRESULTAT		(768 139)	(711 255)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	6	(768 139)	(711 255)
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		(768 139)	(711 255)



Verftsgata 2 Cd AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 138 664	922 010
Sum immaterielle eiendeler		1 138 664	922 010
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	20 246 914	20 732 909
Sum varige driftsmidler		20 246 914	20 732 909
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	5 877 960	5 879 759
Sum finansielle anleggsmidler		5 877 960	5 879 759
SUM ANLEGGSMIDLER		27 263 538	27 534 678
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		117 267	(22 033)
Fordringer på konsernselskap	7	40 854 434	42 599 101
Andre fordringer		12 538 348	0
Sum fordringer		53 510 049	42 577 068
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	0	370
SUM OMLØPSMIDLER		53 510 049	42 577 438
SUM EIENDELER		80 773 587	70 112 116



Verftsgata 2 Cd AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	(2 383 517)	(1 615 379)
Sum opptjent egenkapital		(2 383 517)	(1 615 379)
SUM EGENKAPITAL		(2 283 517)	(1 515 379)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	57 079 004	47 205 909
Øvrig langsiktig gjeld		24 032 803	22 566 012
Sum annen langsiktig gjeld		81 111 807	69 771 921
SUM LANGSIKTIG GJELD		81 111 807	69 771 921
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		120 783	96 372
Skyldig offentlige avgifter		0	(380)
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	1 737 930	1 737 930
Annen kortsiktig gjeld		86 578	21 647
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 945 290	1 855 568
SUM GJELD		83 057 097	71 627 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 773 580	70 112 110

Trondheim, den 21.12.2022

Kjetil Brønnskaag
Styrets lederTorbjørn Tennmann
Styremedlem



Verftsgata 2 Cd AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uoppløst inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Fortsatt drift

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Verftsgata 2 Cd AS

Noter 2021

Note 1 - Driftsmidler

	Avskrivningstablå	
	Tømtter, bygninger og annen fast eiendom	
Anskaffelseskost pr. 1/1	27 844 360	
Anskaffelseskost pr. 31/12	27 844 360	
Akk. av/nedskr. pr 1/1	7 111 451	
+ Ordinære avskrivninger	485 995	
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	7 597 446	
Balanseført verdi pr 31/12	20 246 914	
Prosentstatts for ord. avskr.	2-10	

Note 2 - Annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret for i år.

Selskapet har ingen bundne midler.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år	I fjor
Revisjon	24 500	22 500
Totalt	24 500	22 500

Note 3 - Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Selskapet er foreløpig ikke hardt rammet av koronavirus, Covid-19, da selskapet driver med utleie av fast eiendom og selskapet ikke har ansatte. Styret er imidlertid klar over at dette kan medføre tap på fordringer som en følge av at leietakere får problemer med å gjøre opp for seg. Styret er av den oppfatning at selskapet har en god økonomi, tett dialog med leietakere og at dette uansett ikke vil påvirke konklusjonen om fortsatt drift.



Verftsgata 2 Cd AS

Noter 2021

Note 4 - Ansvarlige lån

Aksjonærene har ytt et ansvarlig lån til selskapet hhv på kr 11 095 998 og 12 936 805 totalt kr. 24 032 803. Lånene er i 2021 renteberegnet med 6,5%.

Lån fra Kjetil Grønskag kr 11 095 998,-
Lån fra TT Holding GmbH kr 12 936 805,-

Note 5 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:		2021
Resultat før skattekostnader		-984 793
Endring i midlertidige forskjeller		16 065
Inntekt		-968 728
Spesifikasjon av årets skattekostnad:		
	2021	2020
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-216 654	-200 611
Samlede ordinære skattekostnader	-216 654	-200 611
Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt		
	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	3 559 492	3 575 557
- Fremførbart skattemessig underskudd	8 735 240	7 766 512
Sum positive skatteøkende forskjeller	3 559 492	3 575 557
Sum negative skatteøkende forskjeller	8 735 240	7 766 512
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-5 175 748	-4 190 955
Balanseført utsatt skattefordel	1 138 664	922 010



Verftsgata 2 Cd AS

Noter 2021

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	-1 615 379	-1 515 379
Anvendt til årsresultat		-768 139	-768 139
Pr 31.12.	100 000	-2 383 517	-2 283 517

Selskapet har 100 aksjer hver pålydende kr 1 000, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapets egenkapital er tapt. Selskapet mener det ligger merverdier i bygningsmassen som gjør at selskapets reelle egenkapital er positiv.

Selskapet har kun en aksjeklasse.

Per 31.12.2021 har selskapet 2 aksjonærer.

Navn	Antall	Eierandel
TT Holding GmbH	50	50 %
Kjetil Grønskag	50	50 %

Note 7 - Investeringer i aksjer og eiendeler

Selskap	Kontorsted	Eier andel	Bokført verdi	EK 31.12	Resultat i 2021
Fjordgata 22 AS	Trondheim	100%	3 914 346	-8 919 459	1 094 648
Sandgata 26A AS	Trondheim	100%	30 000	-2 681 259	-1 200 718

Selskapene er anskaffet i 2016, og er bokført til kostpris. Selskapet har ikke foretatt nedskrivning av kostpris, da selskapet mener det ligger merverdier i bygningsmassene hos datterselskapene.

Selskapet har aksjer i Fjordgata 12 AS. Bokført verdi til kostpris er kr 1 872 339,-.

Selskapet har aksjer i Nedre Bakklandet Næring AS. Bokført verdi til kostpris er kr 30 000,-.

Selskapet har følgende mellomværende med konsernselskap:

	2021	2020
Fjordgata 22 AS	21 393 282	22 243 282
Sandgata 26A AS	18 647 431	19 547 431

Konsern.

Selskapet er morselskap i konsernet Verftsgata 2 CD AS.

Konsernregnskap er ikke utarbeidet med bakgrunn i Regnskapsloven § 3-2 fjerde ledd.

Selskapet har følgende kortsiktig mellomværende med Nonnegata 12 AS kr 500 000,- og KGP Invest AS kr 1 237 929,50,-.

Selskapet har også fordring med kr 813 721,- i Fjordgata 12 AS.

Noter for Verftsgata 2 Cd AS

Organisasjonsnr. 989192965



Verftsgata 2 Cd AS

Noter 2021

Note 8 - Gjeld til kreditinstitusjoner

Langsiktige lån pr 31.12.2021:

57 079 004

Som sikkerhet for lånene er det gitt pant i bygningsmassen i selskapet og datterselskapene. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er per 31.12.2021 kr 26 063 464